

目 录

- 一、业绩承诺完成情况的鉴证报告·····第 1—2 页
- 二、业绩承诺完成情况的说明·····第 3—4 页
- 三、资质证书复印件·····第 5—8 页

关于重大资产重组时按收益法评估的标的资产 业绩承诺完成情况的鉴证报告

天健审〔2023〕7-262号

深圳赛格股份有限公司全体股东：

我们鉴证了后附的深圳赛格股份有限公司（以下简称深赛格公司）管理层编制的《关于重大资产重组时按收益法评估的标的资产 2022 年度业绩承诺完成情况的说明》。

一、对报告使用者和使用目的的限定

本鉴证报告仅供深赛格公司年度报告披露时使用，不得用作任何其他目的。我们同意将本鉴证报告作为深赛格公司 2022 年度报告的必备文件，随同其他文件一起报送并对外披露。

二、管理层的责任

深赛格公司管理层的责任是提供真实、合法、完整的相关资料，按照深圳证券交易所的相关规定编制《关于重大资产重组时按收益法评估的标的资产 2022 年度业绩承诺完成情况的说明》，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

三、注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对深赛格公司管理层编制的上述说明独立地提出鉴证结论。

四、工作概述

我们按照中国注册会计师执业准则的规定执行了鉴证业务。中国注册会计师执业准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对鉴证对象信息是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们进行了审慎调查，实施了包括核查会计记录等我们认为必要的程序，并根据所取得的材料做出职业判断。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

五、鉴证结论

我们认为，深赛格公司管理层编制的《关于重大资产重组时按收益法评估的标的资产 2022 年度业绩承诺完成情况的说明》符合深圳证券交易所的相关规定，如实反映了重大资产重组时按收益法评估的标的资产 2022 年度业绩承诺完成情况。

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：

中国·杭州

中国注册会计师：

二〇二三年四月二十五日

关于重大资产重组时按收益法评估的标的资产

2022 年度业绩承诺完成情况的说明

深圳赛格股份有限公司（以下简称本公司）于 2017 年度完成收购深圳市赛格集团有限公司（以下简称赛格集团）持有的标的公司深圳市赛格康乐企业发展有限公司（以下简称赛格康乐）55%股权、深圳市赛格物业发展有限公司（以下简称赛格物业发展）100%股权、深圳市赛格创业汇有限公司（以下简称赛格创业汇）100%股权以及深圳市赛格地产投资股份有限公司（以下简称赛格地产）79.02%股权，根据深圳证券交易所相关规定，现将 2022 年度业绩承诺完成情况说明如下。

一、基本情况

经中国证券监督管理委员会证监许可〔2017〕21 号文核准，本公司通过向赛格集团非公开发行股份及支付现金的方式购买赛格集团持有的标的公司赛格康乐 55%股权、赛格物业发展 100%股权、赛格创业汇 100%股权以及赛格地产 79.02%股权。

根据德正信国际资产评估有限公司以 2016 年 3 月 31 日为基准日对标的资产的评估结果，标的资产评估价值为 515,714.72 万元。经交易双方协商，标的资产的交易作价依据上述评估值确定为 515,714.72 万元。根据《重组办法》的相关规定并经交易双方协商，本次发行股份及支付现金购买资产部分股票发行价确定为 9.94 元/股。具体情况如下：

单位：人民币万元

交易标的	评估价值	发行股份支付对价	现金支付对价	对价合计	发行股份的数量(万股)
赛格创业汇 100%股权	259,768.24	225,736.59	34,031.65	259,768.24	22,709.92
赛格康乐 55%股权	31,024.47	26,960.02	4,064.45	31,024.47	2,712.28
赛格物业发展 100%股权	13,523.59	11,751.90	1,771.69	13,523.59	1,182.28
赛格地产 79.02%股权	211,398.42	183,703.59	27,694.83	211,398.42	18,481.25
合计	515,714.72	448,152.10	67,562.62	515,714.72	45,085.73

2017年1月19日，赛格集团持有的赛格创业汇100%股权、赛格康乐55%股权、赛格物业发展100%股权、赛格地产79.02%股权转让至本公司的股东变更工商登记手续已办理完成。

2017年2月15日，本公司收到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《股份登记申请受理确认书》，确认本公司本次非公开发行A股新股数量为450,857,239股，本次新增股份将于该批股份上市日的前一交易日终登记到账，并正式列入上市公司的股东名册。本次新增股份为有限售条件流通股，上市首日为2017年3月6日。截至2019年3月7日，本公司已全部支付赛格集团现金对价675,626,244.34元。

二、业绩承诺情况

鉴于本次交易注入本公司的标的资产估值采用的评估方法有多种，其中赛格工业大厦、赛格经济大厦和康乐工业大厦等三栋大厦更新改造而新增的归属于赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产的临时经营建筑面积按收益法进行评估。

根据本公司与赛格集团于2016年8月3日签署的《关于赛格工业大厦等三栋大厦更新改造事项的承诺函》，本次交易的业绩承诺期间为2017至2019年度，评估收益预测期间2020至2024年度，赛格集团对上述按收益法评估的标的资产评估收益预测期间的承诺收益作出承诺：

赛格工业大厦、赛格经济大厦和康乐工业大厦等三栋大厦更新改造而新增的归属于赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产的临时经营建筑面积对应收入在业绩承诺期满后至评估收益预测期满前各年度的承诺收益[新增临时建筑带来的收入总额－运营期应分摊的投资成本－直接相关的成本和管理费用(含增值税、城建税及附加、印花税、保险费)－更新改造带来的永久性停租损失]应分别不低于106.22万元、160.37万元、216.95万元、276.07万元、337.86万元。

三、业绩承诺完成情况

赛格创业汇、赛格康乐和赛格地产按收益法评估的标的资产2022年度经审计的实现的承诺净利润为597.24万元，超过承诺数380.29万元，已完成本年业绩承诺。

深圳赛格股份有限公司
二〇二三年四月二十五日



会计师事务所 执业证书

名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：胡少先

主任会计师：

经营场所：浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路
128号

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：33000001

批准执业文号：浙财会〔2011〕25号

批准执业日期：1998年11月21日设立，2011年6月28日转制

证书序号：0015310

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：



2023年3月14日

中华人民共和国财政部制

仅为深圳赛格股份有限公司2022年度业绩承诺完成情况鉴证报告后附之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有执业资质未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。



国家企业信用信息公示系统网址 <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

仅为深圳赛格股份有限公司2022年度业绩承诺完成情况鉴证报告后附之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）合法经营未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

证书编号: 440300191033
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004 年 08 月 13 日
Date of Issuance /y /m /d

2020 年 9 月 换发

姓名: 王焕森
Full name

性别: 女
Sex

出生日期: 1978-10-27
Date of birth

工作单位: 天健会计师事务所
Working unit

身份证号: 13112819781027602X
Identity card No.

(特殊普通合伙) 广东分所



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to


事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
/y /m /d

仅为深圳赛格股份有限公司 2022 年度业绩承诺完成情况鉴证报告后附之目的而提供文件的复印件，仅用于说明王焕森是中国注册会计师，未经王焕森本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

证书编号: 110101301767
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 07 月 15 日
Date of Issuance

4

姓名: 潘洁霏
Full name: 潘洁霏

性别: 女
Sex: 女

出生日期: 1992-08-11
Date of birth: 1992-08-11

工作单位: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
Working unit: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所

身份证号码: 440681199208115944
Identity card No.: 440681199208115944



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

瑞华会计师事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out institute of CPAs
2020 年 10 月 22 日
/m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

天健会计师事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020 年 10 月 23 日
/m /d

12

潘洁霏(110101301767), 已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号: 粤注协〔2021〕268号。

110101301767

年 月 日
/y /m /d

6

仅为深圳赛格股份有限公司 2022 年度业绩承诺完成情况鉴证报告后附之目的而提供文件的复印件, 仅用于说明潘洁霏是中国注册会计师, 未经潘洁霏本人书面同意, 此文件不得用作任何其他用途, 亦不得向第三方传送或披露。